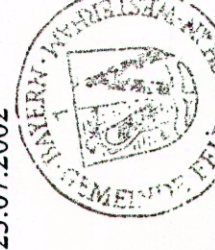


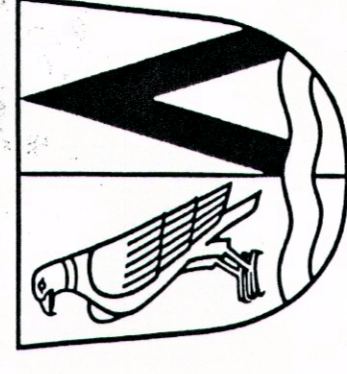


Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.07.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Oberes Müllerland“ gemäß § 13 BauGB beschlossen.
Feldkirchen-Westerham, den 23.07.2002

1. Bürgermeister
(Weber)
- Der Gemeinderat hat am 27.7.2002 gemäß § 10 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Oberes Müllerland“ als Satzung beschlossen.
Feldkirchen-Westerham, den 27.7.2002

1. Bürgermeister
(Weber)
- Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB konnte das Genehmigungsverfahren entfallen, da diese Bebauungsplan-Änderung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Oberes Müllerland“ wurde durch Anschlag an den amtlichen Gemeindeflehen ortsüblich durch Aushang, angeschlagen am 14.08.2002, abgenommen am 27.08.2002.
Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft
Feldkirchen-Westerham, den 27.08.2002

1. Bürgermeister
(Weber)



**Gemeinde
Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim**

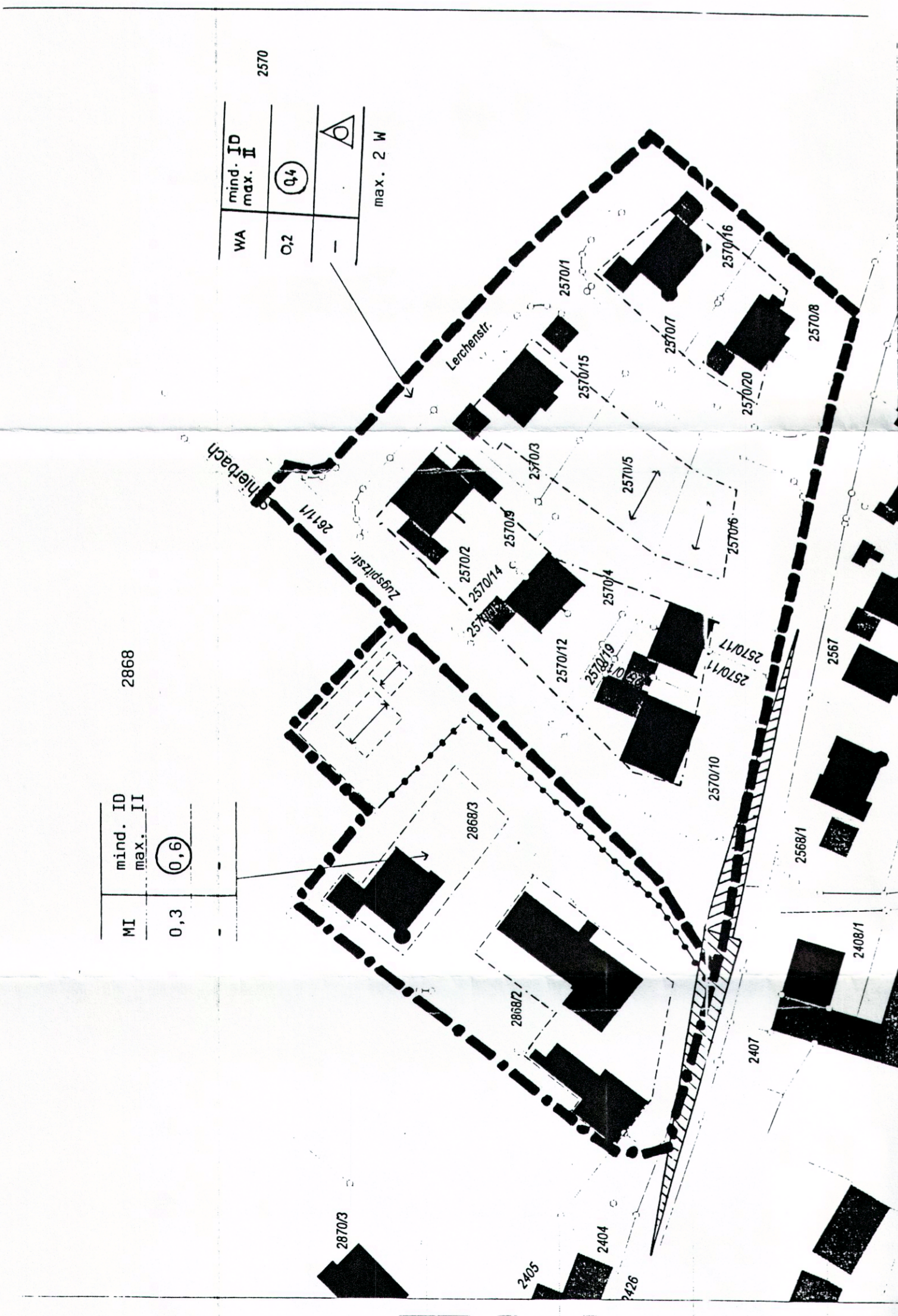
**Bebauungsplan Nr. 37
„Oberes Müllerland“**

aufgestellt durch: **Gemeinde Feldkirchen-Westerham**
Ollinger Str. 10
85620 Feldkirchen-Westerham
Tel. 08063/9703-50, Fax -50
Maßstab = 1 : 1000
Juni 2002

- 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsansprüche**
 - 2.1. Dachform**
Die Dächer sind als Satteldächer von 18° - 25° Neigung auszubilden. Trauf- und Giebelseiten mit Ausnahme der Garagen und Nebengebäude mind. 90 cm Vordach.
Dachbauten sind nicht zulässig.
 - 2.2. Äußere Gestaltung**
Die Dächer sind teilweise mit rot- oder rotbraunem ortsüblichen Material einzudecken. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
Fassaden in ortsüblichen Putzarten, Außenwandverkleidungen nur in braunlich lasiertem Holz zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig, ebenso Fassadenplatten jeglicher Art.
 - 2.3. Grünordnung und Ausgleichsflächenrecht**
 - Der Grünordnungsplan vom Landschaftsarchitekt Eberhard Schek vom November 1977 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Für die Ausgleichsflächenregelung ist der Leitfaden des Staatsministeriums des Innern anzuwenden.
 - Für den Nachweis des erforderlichen Ausgleichs ist im Rahmen des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
 - 2.4. Einfriedung**
Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sind als braunlich lasierte Holzzaune mit dahinterliegenden Pfosten zulässig. Zur Anbringung der Gartentüren, Brief- und Sprechanlagen sind ausnahmsweise Pfeiler in Beton gespleißt oder in Ziegel verputzt zulässig.
Zwischenzäune sind in grünem Maschendraht auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,00 m festgesetzt.
Ziergitter nur für Gartentüren zulässig.
 - 2.5. Gestaltung der unbebauten Flächen**
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Rasen-Gitterplatten oder Betonformsteinpflaster anzulegen. Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen in die Vorgartenflächen ist anzustreben. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets

- gegen die Zufahrtsstraßen offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten und dergl. ist unzulässig. Die Abfallbehälterplätze sind einzupflanzen.
- Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.
- Die Abstellung von oberirdischen Behältern ist nicht zulässig.
- Auf Grundstücken, auf denen Gebäude mit Ladengeschäften oder dergl. errichtet werden, ist für ausreichende Parkmöglichkeit zu sorgen.
- Versorgungsleitungen (Strom und Telefon) sind zu verkabeln. Die Stromverteilerkästen der Isar-Amperwerke AG sind in das Privatgrundstück an den Gemarkungsrand zu stellen.
- Bei den Wohngebäuden entlang der Ablinger Straße sind die Ruheräume möglichst auf die straßenabgewandte Seite zu legen.
- Bei der Bauausführung dieser Gebäude ist auf einen erhöhten Lärmschutz zu achten, wobei mindestens Fenster der Schalldämmklasse 2 nach der VDI 2719 auf der Straßenseite verwendet werden sollten.

- C. Hinweise**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 2565 Flurstücknummern
 - Vorschlag für Teilung der Grundstücke
 - vord. Hauptgebäude
 - vord. Nebengebäude
 - Zufahrt
- (Zentrale Wasserversorgung entspricht den Anordnungen des Wasserbeschaffungsverbandes Westerham)
(Stromanschlüsse entsprechend den Anordnungen der Isar-Amperwerke AG)
Grundwasser in ca. 2,50 m Tiefe
Gelände im großen und ganzen eben
Untergrund: ca. 30 cm Humus
darunter Kies-, Sand- und Lehmschichten



- A. Festsetzung durch Planzeichen**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - II Zahl der Vollgeschosse zulässig
 - 0.2 Grundflächenzahl
 - 0.4 Geschossflächenzahl
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Sichtdreiecke (v.d. Beib. freizuh. Grundstücke) Anpfl. u. Einfr. max. 0,80 m hoch!
 - Grenze des räuml. Geltungsbereiches d. Beb. Planes
 - Grenze 1. Änderung
 - B. Bauliche Nutzung**
 - 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Bauliche Nutzung**
Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung
Baugebiet Z GRZ GFZ
WA mind. ID höchst II 0.2 0.4
MD mind. ID max. II 0.3 0.6
Im WA sind Wochenendhäuser nicht zulässig.
Im WA sind gemäß § 4, Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 Nr. 3-6 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstwert festgesetzt.
ID = Kniestock max. 1,50 m
II = 2 Vollgeschosse ohne Kniestock über 1. OG
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, d.h. die Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 1.2 Stellung der baulichen Anlagen**
Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.
 - 1.3 Größe der Baugrunderfülle**
Die Mindestgröße der Baugrunderfülle im allgemeinen Wohngebiet wird auf 800 m² festgesetzt.
 - 1.4 Höhenlage der baulichen Anlage**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude – bezogen auf den Hauseingang – darf höchstens 0,4 m über der zugehörigen Erschließungsstraße (Straßenmitte) liegen.
 - 1.5 Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrt**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und 3,00 m von den seitlichen Grundstücksgrenzen anzuordnen.
Zufahrten zur Ablinger Straße sind nicht gestattet.
Bei Gebäuden mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss sind die Garagen mit in das Hauptdach einzubeziehen. Bei Erd- und Obergeschoss sind die Garagen in Verbindung mit dem Hauptdach zu errichten.
- Füllschema der Nutzungsschablonen**
- | | |
|------------------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Bauweise |
- Firstrichtung geplant**
Bei bestehenden Gebäuden ist die derzeitige Firstrichtung beizubehalten